

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

Terza Sezione Civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 134/2014 R.G. Esec.

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

• PARTE RICORRENTE (Creditore):

- UNIPOL BANCA SPA

• CONTROPARTE (Debitore):

[REDACTED]

• CREDITORE INTERVENUTO

- Equitalia Sud s.p.a.

ESPERTO INCARICATO
Dott. ing. Angelo Custode DI LAURO
Via D. Parmeggiano n.11 81031 Aversa (CE)
Tel: 081/5020079 ---335/8414816

Sommario

1- INDICE DEGLI ARGOMENTI	3
A-Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c.p.c	3
2- LOTTO.....	3
3- OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 134/2014	4
4- PREMessa E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA.....	4
5- DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
5.1 CARTELLA 0.....	5
5.2 CARTELLA 1.....	5
5.3 CARTELLA 2.....	6
B- Identificazione e descrizione dei beni.....	10
6- DATI IMMOBILE ed UBICAZIONE.....	10
7- CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI.....	11
8- OPERAZIONI PERITALI	13
8.1 Identificazione e descrizione attuale dei beni	15
8.2 DATI CATASTALI.....	15
8.3 NOTE CATASTALI ESPERTO:.....	16
8.4 CONFINI LOTTO	17
9- Identificazione pregressa dei beni	18
10- DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:.....	20
11- COMPUTO SUPERFICI	23
C- STATO DI POSSESSO.....	24
D- ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.....	24
E-REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	24
F- Formazione dei lotti	26
G – VALORE DEL BENE E COSTI.....	26
12- CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:.....	31
CONCLUSIONI.....	32
Riepilogo e descrizione finale.....	32
Valore di mercato intero lotto:	32
CONGEDO ESPERTO.....	33
Allegati	Errore. Il segnalibro non è definito.

1- INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione periziale;
- Dati immobile;
- Cronologia principali operazioni periziali;



A-Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c.p.c

2- LOTTO

- Introduzione;
- Dati catastali ;
- Confini ;
- Descrizione stato dei luoghi;
- Computo superfici;
- Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato;
- Identità dei debitori e titolo di proprietà;
- Indicazione dell'esistenza di oneri condominiali;
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- Regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità;
- Dati urbanistici;
- Rilievo fotografico;
- Criteri estimativi adottati e stima;
- Stima sintetica dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate delle agenzie immobiliari di zona;
- Stima sintetica dell'immobile per valori unitari attraverso i dati dell'Osservatorio dei beni immobiliari;
- Stima analitica dell' immobile;
- Conclusioni del processo estimativo;
- Riepilogo o descrizione finale;
- Congedo esperto;



Dott.ing. Angelo Custode Di Lauro
C. T. U.del Tribunale NAPOLI NORD
Via Domenico Parmeggiano n° 11 81031 AVERSA (CE)
Tel.081 5020079 Cell. 335 8414816– fax 081 5020079
email ingdilauro@libero.it PEC: angelocustode.dilauro@ordingce.it

All' ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di NAPOLI NORD**
Terza Sezione Civile
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

3- **OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 134/2014**

(Su istanza di UNIPOL BANCA S.p.A con sede in Bologna, rappresentata e difesa dall' avv. Ettore Cappuccio nei confronti di [REDACTED])

4- **PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

Il sottoscritto Dott. Ing. DI LAURO Angelo Custode nato a Lusciano (CE) il 19/11/1952, C.F. DLRNLC52S19E754Z, P. IVA. n. 01153650617 iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Caserta sez. A (laurea in Ingegneria civile presso l'Università degli Studi di Napoli Federico II) col n. d' ordine 1011, domiciliato in Aversa (CE) alla via Domenico Parmeggiano n.11 tel. 081/5020079 --- 3358414816

ASTE
GIUDIZIARIE.it
AVENDO RICEVUTO

In data 16/03/2015 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli Nord *dr.ssa Margherita Lojodice*, relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. al foglio 90, particella [REDACTED] (Sub [REDACTED], Sub [REDACTED], Sub [REDACTED], sub [REDACTED]) siti in Giugliano in Campania (NA).

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
ESPERTO INCARICATO

Dott. ing. Angelo Custode DI LAURO
Via D. Parmeggiano n.11 81031 Aversa (CE)
Tel: 081/5020079 ---335/8414816

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5- DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

5.1 CARTELLA 0

ALLEGATO 1: Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;

ALLEGATO 2: Documentazione notarile;

ALLEGATO 3: Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili;

ALLEGATO 4: Dati collaboratore;

ALLEGATO 5 :Nota di trascrizione N. di rep. [REDACTED] ed atto di proprietà

ALLEGATO 6 : Estratto di matrimonio

ALLEGATO 7 : Nota di trascrizione del [REDACTED]

5.2 CARTELLA 1

ALLEGATO 1: Comunicazione data sopralluogo, tramite raccomandata con A/R, al rappresentante legale del creditore pignorante ed ai debitori agli indirizzi verificati dagli atti presenti nel fascicolo;

ALLEGATO 2: Raccomandata inviata al sig. [REDACTED] per comunicazione data sopralluogo ritornata al mittente;

ALLEGATO 3: Raccomandata inviata alla sig.ra [REDACTED] per comunicazione data sopralluogo ritornata al mittente;

ALLEGATO 4: Copia Carta [REDACTED]

ALLEGATO 5: Copia Carta d'identità [REDACTED];

ALLEGATO 6: Autorizzazione di avvalersi di un collaboratore per l'espletamento della perizia;

ALLEGATO 7: Verbale di sopralluogo del 05/05/2015;

ALLEGATO 8: Verbale di sopralluogo del 08/05/2015;

ALLEGATO 9: Verbale di sopralluogo del 15/05/2015;

ALLEGATO 10: Verbale di sopralluogo del 21/05/2015;

ALLEGATO 11: Richiesta documentazione necessaria al responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Giugliano in Campania;

ALLEGATO 12: Estratto di mappa, visure catastali e visura storica dell'immobile oggetto di perizia con individuazione delle particelle, dei subalterni, numero vani, accessori, piano;

ALLEGATO 13: Rilievo fotografico

ALLEGATO 14: GRAFICI- Stralcio aerofotogrammetrico Giugliano in Campania copia scala 1:1000; Stralcio P.R.G. Comune di Giugliano in Campania Zonizzazione area Urbana; Rilievo metrico del 08/05/2015, Planimetria scala 1:100;

ALLEGATO 15: Agenzia del Territorio- Banca dati quotazioni immobiliari;

5.3 CARTELLA 2

ALLEGATO 1: Fattura n. 01 emessa il 05/05/2015 per acconto di 500,00 € e saldata il 20/05/2015;

ALLEGATO 2: Diritti di segreteria Catasto;

ALLEGATO 3: Fattura collaboratore;

ALLEGATO 4: Ricevute raccomandate A/R;

ALLEGATO 5: Istanza richiesta onorari e parcella

6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B- Identificazione e descrizione dei beni

6- DATI IMMOBILE ed UBICAZIONE

L' immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è sito in vico [REDACTED] del Comune di Giugliano in Campania (NA) si sviluppa al piano terra ed al piano primo. E' individuato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Giugliano in Campania – NA- in un'area ricadente nella zona omogenea A (Storica).

Non sono state allegate concessioni poiché non ottenute per l'edificazione del fabbricato

L'immobile oggetto all'esecuzione e della stima è sito in Giugliano in Campania (NA) ed è così individuato:

- DATI TOPONOMASTICI: Unità immobiliare sito in Giugliano in Campania (NA) al Vico [REDACTED] n. [REDACTED] (attualmente la strada si chiama Via [REDACTED] 15) piano terra e primo piano;
- DATI CATASTALI: N.C.E.U.: Fl. [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED], [REDACTED] sub [REDACTED] e sub [REDACTED] Cat. A/5 Giugliano in Campania (NA)



Il fabbricato è situato in via Sarnelli, dunque in zona centrale, a circa 300m dal Municipio della città.

7- CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **16/03/2015:** Nomina Esperto, e conferimento di incarico di stima;
- **15/04/2015:** Giuramento Esperto di rito- verbale di conferimento di incarico di stima acquisizione documentazione;
- **15/04/2015:** Presa visione degli indirizzi dei debitori pignorati e dell'avvocato rappresentante del creditore pignorante dagli atti del procedimento;
- **21/04/2015:** invio comunicazione data sopralluogo, tramite raccomandata A/R, al rappresentante legale del creditore pignorante ed ai debitori agli indirizzi reperiti in cancelleria;
- **05/05/2015:** inizio operazioni peritali di accesso con il sopralluogo in Vico Ponte – Giugliano in Campania, per l'immobile in oggetto di cui al foglio 90, particella 753 sub 2, 3, 6 e 7. Report fotografico digitale ingresso esterno dell' immobile;
- **08/05/2015:** prosiegua operazioni peritali di accesso con il sopralluogo in Vico Ponte – Giugliano in Campania, per l'immobile in oggetto di cui al foglio [REDACTED]. Rilievo e Report fotografico digitale dell' immobile;
- **15/05/2015:** prosiegua operazioni peritali di accesso con il sopralluogo in Vico Ponte – Giugliano in Campania, per l'immobile in oggetto di cui al foglio [REDACTED]. Rilievo e Report fotografico digitale dell' immobile;
- **15/05/2015:** ricerca presso il Comune di Giugliano in Campani di eventuali titoli urbanistici;
- **18/05/2015:** Richiesta allo Studio Cappuccio avvocato rappresentante del creditore pignorante dagli atti del procedimento di copia perizia estimative redatta all'atto della stipula del Mutuo;
- **20/05/2015:** Acquisizione copia estratti catastali e planimetrie catastali;
- **21/05/2015:** Prosiegua operazioni peritali di accesso con il sopralluogo in Vico Ponte – Giugliano in Campania, per l'immobile in oggetto di cui al foglio [REDACTED]. Rilievo e Report fotografico digitale dell' immobile;
- **21/05/2015:** Richiesta certificazione e documentazione urbanistica al Comune di Giugliano in Campania;
- **03/06/2015:** Restituzione della raccomandata all' esperto, inviate al debitore pignorante causa di irreperibilità dello stesso – [REDACTED];
- **03/06/2015:** Restituzione della raccomandata all' esperto, inviate al debitore pignorante causa di irreperibilità dello stesso [REDACTED];
- **15/06/2015 :** Ricognizione presso agenzie immobiliari dell' area;
- **18/06/2015 :** Indagine internet al sito www.agenziaterritorio.it
- **02/09/2015 :** Indagine internet al sito
- **000000000 :** Consegna relazione in cancelleria

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8- OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale del creditore pignorante ed ai debitori pignorati tramite raccomandate A/R in data 23/04/2015 (vedi ricevuta raccomandata A/R in Cart 1 all.1), la data del primo sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 05/05/2015. Si procede comunque a tale sopralluogo anche se vi è stata la restituzione al mittente delle raccomandate A/R inviate ai debitori per cambiato indirizzo di residenza.

13



In allegato foto esterna cortile

Dopo accertamenti fatti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Giugliano in Campania il tecnico veniva a conoscenza che Vico [REDACTED] attualmente è denominato Via [REDACTED]. Nel corso del primo sopralluogo, visto l'assenza delle parti il tecnico lascia un Biglietto da Visita nella cassetta della posta, il sottoscritto tecnico contattato telefonicamente nel pomeriggio del giorno 07/05/2015 concordò con i coniugi [REDACTED] / [REDACTED] che in data 08/05/2015 alle ore 17,00 si sarebbe effettuato un secondo sopralluogo. Il giorno 08/05/2015 alle ore 17.10 iniziano le operazioni del 2° sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa in Via Sarnelli già Vico Ponte del Comune di Giugliano in Campania

Il tecnico nel corso del sopralluogo veniva a conoscenza che l'immobile era dalla famiglia [REDACTED] / [REDACTED].

Nel corso del sopralluogo erano presenti i coniugi [REDACTED] / [REDACTED] con il proprio figlio.

Vista del fabbricato, facciata lato interno cortile, sito in via Sarnelli già Vico n. [redacted] del Comune di Giugliano in Campania, censito presso il N.C.E.U. Foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] e sub [redacted] piano terra e p.lla [redacted] sub [redacted] e sub [redacted] primo piano Giugliano in Campania (NA)

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 134/2014 è ubicato al piano terra e al primo piano con accesso attraverso una scale esterna scoperta.



Piano terra



Primo piano



Scala di accesso al primo piano

8.1 Identificazione e descrizione attuale dei beni



Identificazione beni pignorati

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è sito in vico Sarnelli del Comune di Giugliano in Campania (NA) si sviluppa al piano terra ed al piano primo. E' individuato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Giugliano in Campania – NA- in un'area ricadente nella zona omogenea A (Storica).

15

8.2 DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data 20/05/2015, i beni pignorati dall'esecuzione immobiliare in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. Giugliano in Campania come da subalterni (sub [redacted] Foglio [redacted] particella [redacted] di cui sub [redacted] e sub [redacted] piano terra e sub [redacted] e sub [redacted] primo piano.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

Particella [redacted] (sub [redacted]) : locale al piano terra - un vano:

- Comune **Giugliano in Campania**
- Indirizzo **Via Vico Ponte 14 piano T**
- Particella [redacted]
- Foglio [redacted]
- Subalterno [redacted]
- Piano **Terra**
- Categoria **A/5** (abitazione di tipo civile)
- Classe **4**
- Consistenza catastale **1 vani**
- Superficie catastale **non riportata**
- Rendita catastale **39,77 €**

Particella [redacted] (sub [redacted]) : locale al piano terra - un vano:

- Comune **Giugliano in Campania**
- Indirizzo **Via Vico [redacted] [redacted] piano T**
- Particella [redacted]
- Foglio [redacted]
- Subalterno [redacted]
- Piano **Terra**

- Categoria **A/5** (abitazione di tipo civile)
- Classe **3**
- Consistenza catastale **1 vani**
- Superficie catastale **non riportata**
- Rendita catastale **34,09 €**



Particella [] (sub []) : locale al piano primo - un vano:

- Comune **Giugliano in Campania**
- Indirizzo **Via Vico [] []**, piano **1**
- Particella []
- Foglio []
- Subalterno []
- Piano **Primo**
- Categoria **A/5** (abitazione di tipo civile)
- Classe **4**
- Consistenza catastale **1 vani**
- Superficie catastale **non riportata**
- Rendita catastale **39,77 €**

16

Particella [] (sub []) : locale al piano primo - un vano:

- Comune **Giugliano in Campania**
- Indirizzo **Via Vico [] []**
- Particella []
- Foglio []
- Subalterno []
- Piano **Terra**
- Categoria **A/5** (abitazione di tipo civile)
- Classe **4**
- Consistenza catastale **1 vani**
- Superficie catastale **non riportata**
- Rendita catastale **39,77 €**



8.3 NOTE CATASTALI ESPERTO:

- Le consistenze catastali coincidono sostanzialmente con le consistenza superficiali rilevate in loco nei sopralluoghi effettuati in data 08/05/2015, 15/05/2015 e 21/05/2015, per quanto I vani accatastati.

Sono state rilevate la presenza di notevoli modifiche quali tramezzature interne ed ampliamenti esterni (meglio indicate nelle allegati grafici) modifiche non presenti nelle planimetrie catastali (cart. 2 all.11) (area evidenziata nell' immagine di seguito). Inoltre vi sono dei locali esterni adibiti a cucina e deposito quindi difforme dalla destinazione catastale.



8.4 CONFINI LOTTO

Come desunto sia dalle planimetrie catastali che dai sopralluoghi effettuati

- Il sub. [REDACTED] (civile abitazione) confina :

A EST: con stessa proprietà ([REDACTED])

A SUD: con cortile comune di accesso pedonale

A NORD: via [REDACTED]

A OVEST: con [REDACTED] [REDACTED]

- Il sub. [REDACTED] (civile abitazione) confina :

A EST: con proprietà [REDACTED]

A SUD: con cortile comune di accesso pedonale

A NORD: via [REDACTED]

A OVEST: con stessa proprietà ([REDACTED])

- Il sub. [REDACTED] (civile abitazione) confina :

A EST: con proprietà [REDACTED]

A SUD: con accesso pedonale (balcone)

A NORD: via [REDACTED]

A OVEST: con stessa proprietà ([REDACTED])

- Il sub. [REDACTED] (civile abitazione) confina :

A EST: con stessa proprietà (sub [REDACTED])

A SUD: con accesso pedonale (balcone)

A NORD: via [REDACTED] n° [REDACTED] e

A OVEST: con [REDACTED]

Per altri dettagli si rimanda agli allegati grafici.

9- Identificazione pregressa dei beni

██████████ e ██████████ risultano proprietari coniugati in regime di comunione legale dei beni per la quota di ½ ciascuno e solidalmente per l'intero della unità immobiliare sita in Comune di Giugliano in Campania (Na) facente parte del fabbricato al Vico ██████████ e precisamente:

a) un vano ubicato al piano terra confinante con proprietà ██████████, con proprietà ██████████, con Via C ██████████ e con cortile salvo altri o aventi causa; riportato in Catasto Fabbricati al foglio ██████████ - Particella ██████████ 3 - Sub. ██████████ - Vico ██████████ n. ██████████ -p. T- cat. A/5- classe 4- vani 1-R.C. Euro 39 77;

b) un vano ubicato al piano terra confinante con cortile condominiale, con proprietà ██████████, con proprietà ██████████ e con Via ██████████ e e con cortile salvo altri o aventi causa riportato in Catasto Fabbricati al foglio ██████████ - particella ██████████ - Sub. ██████████ - Vico ██████████ -p. T cat. A/5- classe 3- vani 1-R.C. Euro 34 09;

c) un vano ubicato al piano primo confinante con cortile condominiale con proprietà ██████████, con proprietà ██████████ e con ██████████ salvo altri o aventi causa riportato in Catasto Fabbricati al foglio ██████████ - Particella ██████████ - Sub. ██████████ Vico ██████████ -p. 1 cat. A/5- classe 4- vani 1-R.C. Euro 39 77;

d) un vano ubicato al piano primo confinante con proprietà ██████████ con proprietà ██████████ con cortile e con Via C ██████████ salvo altri o aventi causa riportato in Catasto Fabbricati al foglio ██████████ - particella ██████████ - Sub. ██████████ Vico ██████████ n. ██████████ p. 1 cat. A/5- classe 4- vani 1- R.C. Euro 39 77.

in virtù dei seguenti titoli di provenienza:

-atto di compravendita per Notaio Giustino Rossi in Somma Vesuviana(Na) del 13.03.2007 Rev. ██████████ Racc. ██████████ trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare -Napoli 2 ██████████ ai nn. ██████████ con il quale ██████████, nato a ██████████ per il diritto di usufrutto ██████████ nata a ██████████ per il diritto di nuda proprietà e solidalmente per l'intera piena proprietà hanno venduto e trasferito ai predetti attuali proprietari gli immobili riportati

- Catasto Fabbricati al foglio ██████████ - Particella ██████████ - Sub. ██████████ - Vico ██████████ -p. T- cat. A/5- classe 4- vani 1-R.C. Euro 39 77;

- Catasto Fabbricati al foglio 90 - particella ██████████ - Sub. ██████████ - Vico ██████████ -p. T cat. A/5- classe 3- vani 1-R.C. Euro 34 09;

medesimo atto per Notaio ██████████ del ██████████ Racc. ██████████ trascritto presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - Napali 2 il ██████████ ai nn. ██████████ con il quale ██████████ nata a ██████████ il ██████████ ha venduto e trasferito la piena proprietà ai predetti attuali proprietari gli immobili riportati ai seguenti dati:

- Catasto Fabbricati al foglio ██████████ - Particella ██████████ - Sub. ██████████ - Vico ██████████ -p. 1 cat. A/5- classe 4- vani 1-R.C. Euro 39 77;

- Catasto Fabbricati al ██████████ - particella ██████████ - Sub. ██████████ - Vico ██████████ - p. 1 cat. A/5-

classe 4- vani 1- R.C. Euro 39 77.

Per la più antica provenienza gli immobili oggetto delle presenti vendite sono così pervenuti:

-relativamente ai sub. ■ e ■ di cui alla I° vendita

a ■, relativamente al diritto di nuda proprietà dalla donazione del genitore ■ come sopra generalizzato (il quale riservava a sé l'usufrutto e dopo di sé a favore del coniuge ■ deceduta il ■) in virtù di atto a rogito Notaio ■ del ■ trascritto presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare- Napoli 2 il ■ ai nn. ■;

-relativamente ai sub ■ e ■ di cui alla II vendita:

a ■, relativamente al diritto di piena proprietà dalla donazione del genitore ■ come sopra generalizzato in virtù del sopra indicato atto a rogito Notaio ■ del ■ trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare -Napoli 2 ■ ai nn. ■;

-L'intera consistenza immobiliare (sub. ■) è pervenuta a ■ per averla acquistata da C ■ nato a ■ il ■ giusta atto per Notaio ■ del ■ trascritto presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - Napoli 2 il ■ ai nn. ■ e successivo atto di precisazione autenticato dal Notaio ■ in data ■ trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. ■.

10- DESCRIZIONE STATO DEL LUOGHI:

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale del creditore pignorante ed ai debitori pignorati tramite raccomandate A/R in data 23/04/2015 (*vedi ricevuta raccomandata A/R in Cart 1 all.1*), la data del primo sopralluogo all' immobile in oggetto fissata per il giorno 05/05/2015. Si procede comunque a tale sopralluogo anche se vi è stata la restituzione al mittente delle raccomandate A/R inviate ai debitori per cambiato indirizzo di residenza.

Dopo accertamenti fatti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Giugliano in Campania il tecnico veniva a conoscenza che [REDACTED] attualmente è denominato [REDACTED].

Nel corso del primo sopralluogo, visto l'assenza delle parti il tecnico lascia un Biglietto da Visita nella cassetta della posta, e contattato telefonicamente nel pomeriggio del giorno 07/05/2015 concordava con i coniugi [REDACTED] che in data [REDACTED]/05/2015 alle ore 17,00 si sarebbe effettuato un secondo sopralluogo. Il giorno 08/05/2015 alle ore 17.10 iniziano le operazioni del 2° sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa in [REDACTED] già [REDACTED] del Comune di Giugliano in Campania con l'ausilio dell'arch. [REDACTED] giusta autorizzazione del Giudice.

Il tecnico nel corso del sopralluogo veniva a conoscenza che l'immobile era occupato dalla famiglia [REDACTED].

Nel corso del sopralluogo erano presenti i coniugi Marrone/Ribello con il proprio figlio. In tale data, identificato l'immobile oggetto di esecuzione, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad (*cf. rilievo metrico in Cart. 2 Allegato n 12*). Nel corso dei sopralluoghi, come si può riscontrare nel verbale allegato, (*Cart.1 all.18*) l'esperto ha constatato che l'appartamento era occupato dai coniugi [REDACTED] e venivano acquisiti copie dei documenti di riconoscimento allegati. In tali sopralluoghi è stato possibile accedere all'interno del consistenza immobiliare. Le date dei sopralluoghi venivano fissate con accordo con i coniugi Marrone/Ribello, sempre presenti in ogni rilievo.

L'immobile è dotato di cortile privato dal quale si accede alla scala ad uso esclusivo per i vani superiori. Il fabbricato si sviluppa in modo perpendicolare rispetto alla strada, come

tipologia edilizia si presenta come un fabbricato in linea.

L'immobile periziato risulta essere in condizioni mediocri in quanto non interessato da recenti lavori di manutenzione da parte della proprietà.

Esso presenta una superficie interna netta catastale di mq. 112.43 con scala e passetto esclusivo di 6 mq e due balconcini aggettanti su Via [REDACTED] rispettivamente di mq. 1.00.

L' Unità immobiliare consta di un piano terra e di un piano primo, la prima costituita da un ambiente cucina, Ingresso, salottino, un corridoio ed una zona notte costituita da due camere da letto più un piccolissimo locale deposito abusivo e un locale adibito a bagno , abusivo.

La camera sub 2 presenta una superficie interna di 36.85 mq, mentre la camera sub 3 presenta una superficie interna di 21.18 mq.(localizzate a piano terra).

La camera sub 6 presenta una superficie interna di 21.10 mq, mentre la camera sub 7 presenta una superficie interna di 33.3 mq.(localizzate a piano primo).

E' presente un unico wc in sufficienti condizioni igienico sanitarie ricavato nelle zone abusive di mq. 3.98. Il piano Terra, presenta inoltre una zona di atrio/vestibolo nella zona di ingresso con una tettoia in condizioni mediocri di conservazione lo stesso è da riferirsi per la parte degli intonaci esterni in pessimo uso manutentivo nonché gli intonaci delle tramezzature interne e le pitturazioni che si presentano visivamente in pessimo stato manutentivo. Le pavimentazioni ed i rivestimenti della cucina e dei wc risultano essere di mediocre qualità mentre le pavimentazioni delle rimanenti camere: salottino, camera da letto 1 (Sub3) e camera da letto 2 (Sub 2) sono di pessima qualità in quanto sono sicuramente degli anni venti/trenta del novecento. Gli impianti elettrici e idrico sanitari invece sicuramente andrebbero adeguati alla nuova normativa sugli impianti L.37/08. Sia le finestre che le porte interne invece sono in sufficienti condizioni manutentive anche se obsolete rispetto alla normativa sull'efficientamento energetico. La porta di ingresso in alluminio anodizzato invece è di qualità scadente.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione non sono ottimali per la salubrità dei locali, infatti, sono presenti in quasi tutti i locali sopra esposti notevoli tracce di umidità. Il piano primo formato da due locali attigui da cui si accede attraverso una scala e pianerottolo esclusivo in stato sufficiente di manutenzione.

La prima unità (sub 7) formato da soggiorno, cucina e bagno è in condizioni buone di

manutenzione in tutte le sue parti, inoltre è presente un soppalco di buona qualità che funge da zona notte.

Gli intonaci esterni sono in mediocre stato manutentivo ed è presente una tettoia esterna che funge da copertura in legno e laterizio per il passetto il tutto in pessimo stato manutentivo.

La porta di ingresso, il locale cucina ed il soggiorno è in sufficiente stato. Il bagno (abusivo) è in buono stato manutentivo.

Gli impianti elettrico, idrico e sanitario sono in buono stato manutentivo.

Gli infissi esterni ed interni sono in buono stato conservativo.

La pavimentazione del balconcino presente su Via [REDACTED] è in mediocre stato manutentivo.

Le tinteggiature dei locali sono in buono stato.

Il locale (sub [REDACTED]) al piano superiore non presenta tracce di umidità per le buone condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione

Il secondo locale al piano primo (sub [REDACTED]) è adibito a deposito/sala hobby ed è nelle medesime condizioni del locale di cui al sub [REDACTED].

Sul passetto esterno al locale (sub [REDACTED]) è presente un locale deposito non riportato catastalmente.

Per chiarezza si rimanda ai grafici allegati ed alla documentazione fotografica.

Si precisa che per quanto riguarda la consistenza dello stato di fatto sono presenti opere e parti difformi. Infatti dalla ricerca effettuata gli Uffici Tecnici del Comune di Giugliano non si ha traccia di documentazione tecnica autorizzativa depositata, pertanto da considerarsi abusive.

11- COMPUTO SUPERFICILe *superfici dei singoli sub* (comutate successivamente sulla base dei rilievi metrici)

Foglio e Particella			Sub	Mq.
Foglio	p.IIa			36.85
Foglio	p.IIa			33.3
Foglio	p.IIa			21.18
Foglio	p.IIa			21.1
			Totale mq	112.43

F. e p.IIa	sub	vani	Mq.
Foglio p.IIa 3		Cucina	12.2
		deposito	1.95
		Letto 1	9.7
		salone	16.82
		disimpegno	13.9
		Lav/stir	5.6
Foglio p.IIa		bagno	3.98
		Corridoio	8.28
		Letto 2	12.68
Foglio p.IIa		Salone	21.93
		Cucina	8.1
		Disimpegno	3.18
		Bagno	2.1
		soppalco	15.62
Foglio p.IIa		ingresso	11.78
		Sala hobby	6.18
		Deposito	1.6
		soppalco	10.61

C- STATO DI POSSESSO

- 1) L'immobile di cui al sub. [REDACTED] piano terra e primo, cat A/2, risulta essere occupato dai proprietari.

D- ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

- 1) Non sono presenti formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura e precisamente non vi sono :
- esistenza di diritti reali e personali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato;
 - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura oltre il rapporto con UNIPOL BANCA;
 - vincoli di qualsiasi natura e tipo, quali vincoli architettonici, storici artistici, paesaggistici, archeologici;
 - sequestri penali ed amministrativi;
 - canoni, livelli, e diritti demaniali o usi civici;
- 2) Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale né vi sono vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

E-REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

- 1) Dagli accertamenti negli Uffici di cui sopra e dopo opportuna richiesta di accesso agli atti non si è riuscito a risalire alla storia concessoria dell'immobile in quanto lo stesso è ante 1945, comunque non sono presenti atti autorizzatori successivi a tale data per l'esecuzione di opere edilizie.

La ricerca è stata allargata anche agli uffici condoni (pratiche ex legge 47/85 e successive) dove si è accertato che non è stata inoltrata alcuna richiesta di condono che andasse a sanare le opere abusive riscontrate nel rilievo effettuato.

Pertanto da una verifica degli atti in possesso (Planimetrie catastali) e da un raffronto con i rilievi effettuati risultano non autorizzate notevoli opere di ampliamento e modifica al fabbricato e pertanto lo stato di consistenza dello stato dei luoghi è nettamente difforme nella consistenza abitativa.

In particolar modo vi è un aumento di superfici e volumi utili al piano terra soprattutto per l'area della zona cucina, zona ingresso, locali bagno e lav/stir/wc. Così come risulta mancante di procedura autorizzativa e pertanto abusivo anche per il locale deposito esterno adiacente al vano cucina (difforme rispetto agli accatastamenti del sub 2) e posto lateralmente

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico nelle date riscontrabili dai verbali si sopralluogo.

Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica digitale di proprietà dell'esperto. Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

Per effettuare il rilievo fotografico si è proceduto:

- PER L'ESTERNO: Inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, individuando gli accessi pedonale e carrabile.
- PER L'INTERNO: individuazione dei diversi locali e dell'accesso al al piano superiore.

26

Sono state inserite 25 fotografie stampate su carta ad alta risoluzione.

F- Formazione dei lotti

Trattasi di un unico lotto indivisibile

G – VALORE DEL BENE E COSTI

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA
(Punto 8, quesito 10 raccomandazioni generali)

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona**;
2. Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio**;
3. Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull' immobile ottenuta per **via analitica**;

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi

peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Poca richiesta di appartamenti nel centro storico di Giugliano in Campania e precisamente nella zona di Via [REDACTED], anche per la tipologia dell'immobile e per la presenza di uno strumento urbanistico che non consente opere di trasformazione;

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

Nota

Nella descrizione dell'immobile e nel computo delle superfici è evidente che consistente parte è inficiata da opere abusive non condonabili. Nel calcolo della stima la superficie ai piani è stata considerata totalmente come abitazione nel rispetto della destinazione prevista da atto notarile, dati catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1- STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE

Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Giugliano in Campania (NA).

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Comune di Giugliano in Campania (NA) con l'individuazione dell'ubicazione lotto;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle quattro agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Risultati delle ricognizioni delle 3 agenzie nel Comune di Giugliano in Campania (NA) analizzando immobili analoghi

1. Nome agenzia:

Valutazione: Si ha che per un immobile di 90,00 mq nel centro storico da ristrutturare un costo di 85.000,00 € pari ad € 944 al mq.

Tecnica di valutazione: A corpo

2. Nome agenzia:

Valutazione: Si ha che per un immobile di 60,00 mq nel centro storico da ristrutturare un costo di 55.000,00 € pari ad € 916 al mq.

Tecnica di valutazione: A corpo

3. Nome agenzia:

Valutazione : Si ha che per un immobile di 90,00 mq nel centro storico da ristrutturare un costo di 80.000,00 € pari ad € 888 al mq

Tecnica di valutazione: A corpo

Che raffrontando rispetto ai mq. dell'immobile in oggetto si ha:

1 - € 944,00 al mq.	Mq .122,03	€ 115.196,32
2 - € 916,00 al mq.	Mq .122,03	€ 111.779,48
3 - € 888,00 al mq.	Mq .122,03	€ 108.362,64
	Totale	€ 335.338,44
	MEDIA	€ 111.779,48

2- STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cart. 2 All. 16) accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al netto delle murature esterne perimetrali.

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni vengono computati per intero.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Napoli, ubicate nel Comune di **Giugliano in Campania (NA)** in stato conservativo normale in zona centrale oscilla tra un **valore min. di 800 €/mq ed un valore max di 1200 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta netta catastale in quanto la parte eccedente è abusiva e non condonabile

Essendo scadenti lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione, non essendo presenti finiture di pregio ed essendo il lotto disposto su due piani non di grande metratura, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il max e il min. Abitazione:

$$\text{ABITAZIONE : } (\text{€/mq } 800 + \text{€/mq } 1.200) / 2 = \text{€/mq } 1000$$

SUP LORDA = 112,43 mq. circa

BALCONI = 32,00 mq computati al 30% = 9,6 mq

VALORE MEDIO PER ABITAZIONE = 1.000 €/mq

$$\text{TOTALE } 122,03 \text{ mq} \times 1000 \text{ €/mq} = 122.030,00 \text{ €}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE LOTTO = € 122.030,00

3- STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE

ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio (*Cart.2 all.16*) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica utilizzando il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, peraltro in questi casi è certamente più attendibile:

LOCAZIONE €/mq :

- civili abitazioni valore min 2 €/mq valore max 3 €/mq si prende in considerazione il per le condizioni dell'immobile valore medio 2.5 €/mq:

$$2.5 \text{ €/mq} \times 122,03 \text{ mq} = 300.5 \text{ €}$$

VALORE DI LOCAZIONE : = 300.50 €

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. **Fitto mensile** $R_m \text{ lordo} = 300.50 \text{ €/mese}$
2. **Saggio annuo di capitalizzazione:** $r = 3 \%$ (investimento ad uso residenziale)

$$V = R (\text{netto annuo})/r = 300,50 \times 12/0,04 = 3606.00/0.033 = \text{€ } 109.272,72$$

12- CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL' ESECUZIONE 542/98

Riepilogando quindi i **tre risultati** dei tre criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

111.779,48 €

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

122.030,00 €

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

109.272,72 €

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

VALORE CAPITALE MEDIO= $(111.779,48 \text{ €} + 122.030,00 \text{ €} + 109.272,72 \text{ €}) / 3 = 114360,73 \text{ €}$

A detto valor capitale (medio ordinario) vanno praticate come detrazioni unicamente l'importo delle demolizioni delle opere abusive non condonabili pari ad € 10.888,00, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

€ 114360,73 - € 10.888,00 = € 103.472,73

al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCLUSIONI **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 134/14**



All' ill.mo **Giudice dell' Esecuzione del**
Tribunale di Napoli Nord
Terza Sezione Civile
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

32

Riepilogo e descrizione finale

L'immobile sito in **Gugliano in Campania - in zona centro storico, alla via [REDACTED] via vico [REDACTED] piano terra, e primo piano.** Si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e di manutenzione, facente parte di un fabbricato a corte di vecchia costruzione.

NOTE CATASTALI ESPERTO:

Le consistenze immobiliari sono per alcune parti difforme dalle consistenze catastali a fronte di una consistenza catastale di 112.43 mq è stata rilevata in loco una consistenza di 166.21 mq. (Superficie comprensiva dei soppalchi). O meglio è stata rilevata la presenza di soppalchi di 15.62 e 10.61 mq non presenti nella planimetria catastale. Inoltre il locale cucina di mq. 12.2 e deposito da 1.60 mq. oltre a due wc di mq. 3.98 e mq 2.1 e lav/stir di 5.6 mq.

Valore di mercato intero lotto:

PREZZO BASE D' ASTA

103.472.73 €



CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del Lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.



ESPERTO INCARICATO

Dott. ing. Angelo Custode DI LAURO

Via D. Parmeggiano n.11

81031 AVERSA (CE)

Tel: 081/5020079 ---335/8414816

33

